



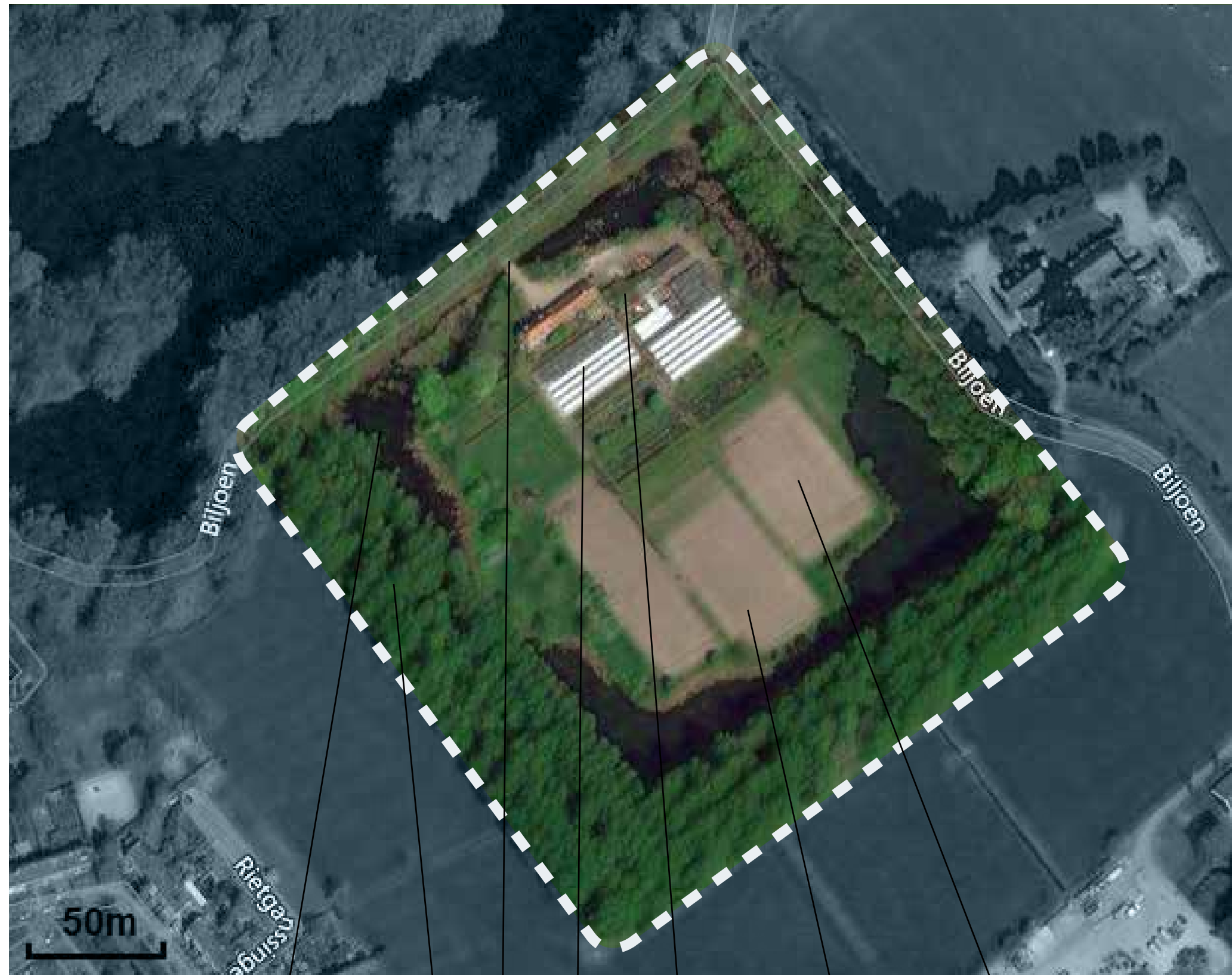
Beeldkwaliteitplan Overhagen Velp

cultuurhistorisch, landschappelijk en beeldkwaliteit gericht
ontwikkелingskader

een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van Overhagen te Velp

september 2018





gracht

bomenrij
&
rondgang

kassencomplex

opstallen

rondingen vierpas

het eiland

brug/Poort

Aanleiding

In aansluiting op het ruimtelijke ontwikkelingskader voor Overhagen, volgt hieronder het kader voor de beeldkwaliteit, waarin de beeldkwaliteitscriteria beschreven wordt.

In het ontwikkelingskader zijn de ruimtelijke randvoorwaarden geschetst, waarbinnen de nieuwe ontwikkeling van het terrein mogelijk is. Het is een ruimtelijk ontwikkelingskader op hoofdlijnen. In voorliggend document wordt verder ingezoomd op de uitstraling en de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te ontwikkelen gebouwen. Het betreft een nieuw kantoor met presentatieruimte en een nieuwe bedrijfsloods met personeelsruimte. Daarnaast wordt de te handhaven kas gerenoveerd en geschikt gemaakt voor een functie als verkoopkas en presentatieruimte samen met een theeschenkerij.

Status

Dit beeldkwaliteitplan vormt, samen met het ontwikkelingskader, een bijlage bij het bestemmingsplan voor Overhagen. Beide onderdelen worden daarmee juridisch verankerd en gelden als toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning. Het beeldkwaliteitplan omvat objectieve toetsingscriteria voor de nieuwe bebouwing. Criteria worden gegeven op stedenbouwkundig aspect, architectonisch aspect en voor overgang/randén. Per gebouw zijn de criteria uiteengezet. Dit voor het nieuwe kantoorpand, de bedrijfsloods en de te renoveren kas.

Het plangebied

Het terrein, of beter gezegd het eiland, van Overhagen vormt samen met kasteel Biljoen de oostkant van Velp. Strategisch gelegen aan de rand van de Veluwe en nabij de rivier de IJssel. Het terrein wordt ontsloten via de straat Biljoen en is volledig omzoomd door een robuuste groenstructuur.

Uitwerking kader

Het schetsontwerp in het ontwikkelingskader is verder uitgewerkt en in de maat gezet. Dit uitgewerkte ontwerp is met alle belanghebbende, eigenaren en betrokken overheidsinstanties besproken. Deze ontwerptekening vormt daarmee de onderlegger voor het bestemmingsplan en is op de navolgende pagina's opgenomen.



OVERHAGEN VELP · SCHETSONTWERP



De uitwerking

* Met deze uitwerking heeft de nieuwe ontwikkeling op het terrein een meer exacte invulling gekregen. De uitwerking is gebaseerd op het schetsontwerp en de uitgangspunten, zoals geformuleerd in het ontwikkelingskader.



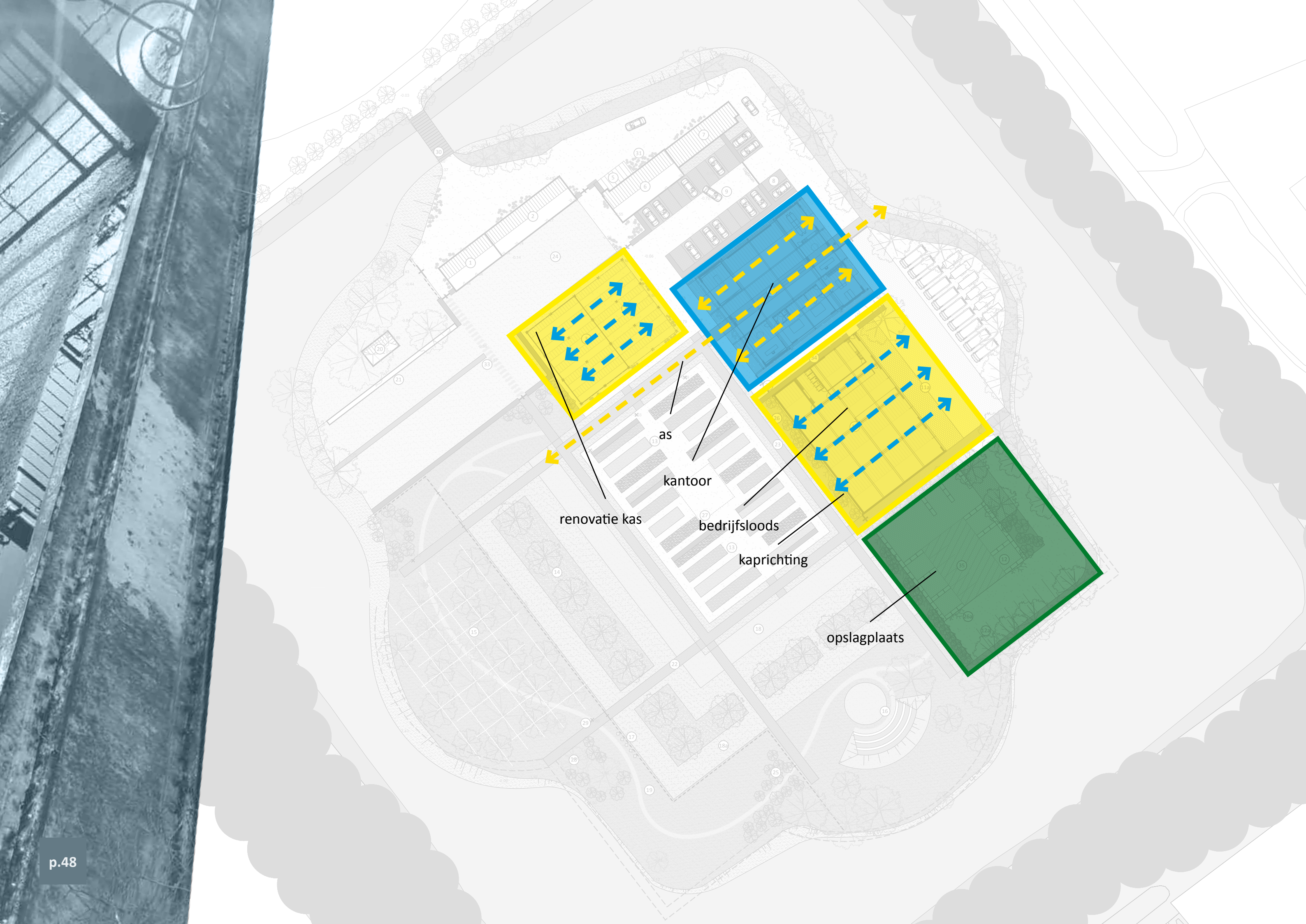
Ontwerp uitwerking



Legenda

- bestaande bedrijfswoning
- bestaande berging bij woning
- bestaande kas handhaven
verkoopkas/presentatieruimte (200 m²) theeschenkerij (100 m²)
- terras bij theeschenkerij
in gebakken klinkers
- bestaande overkapping handhaven
- presentatieruimte
- bestaande opstal handhaven
- parkeren bezoekers in halfverharding
(bv. Achterhoeks Padvast)
- parkeren werknemers in grasbetonstraatsteen en
halfverharding (bv. Achterhoeks Padvast)
- nieuw kantoor met presentatieruimte
dak in kassenstructuur met nok 6,5 m. en goot 3,5 m.
- bedrijfsloods (22,6x32,0 m.) met personeelruimte,
kantine, machine opslag en magazijn; dak in
kassenstructuur met nok 7,0 m. en goot 4,5 m.
- bedrijfsterein in betonstraatsteen met twee kleuren
of verschillende verbanden
- bedrijfsterein in betonstraatsteen met opslagruimte
d.m.v. stapelblokken 0,8x1,6 m.
- bedrijfsterein in halfverharding (bv. Achterhoeks
Padvast) met mogelijkheid voor bezoekers parkeren
tijdens open dagen
- kwekerij eenjarige en vaste planten, met herstel van
grondtableten
- bloemenweide/pluktuin met bomenrij
- herstel fruitboomgaard in grid (nieuwe aanplant)
- buitentheater in gras;
zitrant in talud omringd door bomenarborium
- bijenkasten
- gemaaid gras
- ongemaaid gras
- heemtuin met gemaaid graspad en schapenbegrazing
met landelijke afastering
- bestaande berging/garage
- bestaande tuinmuur renoveren
- herstel assenstelsel (padenstructuur)
in gebakken klinkers
- voorbeeldborders met pad
in gebakken klinkers
- privé tuin
- vogelbosjes
- heesters en klimplanten (bv. Wilde wingerd)
tegen gevel
- klimplanten (bv. Wilde wingerd) tegen stapelblokken
- mogelijke contour kasteel vrijhouden
- bestaande bomen
- te kappen bomen
- toegangstrug
- aardewerk bloempotten (terugbrengen oude sfeer
kwekerij)
- poort
- bestaande hagen
- hagen
- extra mogelijkheid voor bezoekers parkeren tijdens open dagen
- hoogtematen t.o.v. dorpel voordeur
- onderzoekzone voor ambitie herstel vierpas

Overhagen Velp



Kantoor

met presentatieruimte

Stedenbouwkundig

- * Het gebouw heeft een centrale as door het pand, die reageert op het assenstelsel van de inrichting van het buitenterrein;
- * De entrees van het pand zijn gekoppeld aan de centrale as;
- * Het pand heeft een eenvoudige, robuuste bebouwingsmassa. De footprint is in hoofdlijn rechthoekig;
- * Het pand heeft een transparante uitstraling;
- * Bouwmassa: De goot- en nokhoogte zijn relatief laag. De goothoogte overwegend 3,5 meter. Nokhoogte: maximaal 6,5 meter. Het dak kent een flauwe helling;
- * Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het pand en kent forse overstekken;
- * Het dakvlak bestaat uit meerdere kleinere dakvlakken parallel aan elkaar (zoals bij kassen gebruikelijk is);
- * De daken liggen in de richting van het oude kassencomplex ter plaatse, waarbij de kapvorm uit een zadeldak bestaat;
- * Het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven, samen met de bedrijfsloods. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte onderling mogelijk.

Sfeerbeelden

kantoor



Architectonisch

- * Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud, grote ramen en deuren. Eigentijds;
- * Grote gevelopeningen (in glas) passen hier ook bij;
- * Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
- * Dakramen en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
- * Het dakvlak is gesloten en kent geen dakkapellen. Lichtstraten of openingen in het dakvlak zijn wel mogelijk;
- * Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes. Relatief groot aandeel van dak;
- * Het gebouw bestaat uit meerdere volumes onder verschillende daken;
- * Materiaal daken: dakpannen, leien, hout, staalplaten (geprofileerd); geen kunststoffen;
- * Materiaal gevels: basismateriaal is hout, baksteen, glas of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan; accenten zijn mogelijk in stucwerk of hoogwaardige en duurzame beplating;
- * Materiaal kozijnen: staal (gemoffeld), hout of aluminium; geen kunststoffen;
- * Spanten in hout of staal;
- * Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.



Overgang/randen

- * Zichtbare constructie in hout of staal;
- * Grote overstekken;
- * Gebouw en omgeving worden in samenspraak ontworpen en op elkaar afgestemd. Binnen en buiten worden een geheel;



Bedrijfsloods met personeelsruimte

Stedenbouwkundig

- * Bedrijfsloods heeft een duidelijke relatie met het kantoorpand;
- * Bedrijfsloods heeft een gesloten karakter. Dit in tegenstelling tot het kantoorpand, die meer open/transparant is;
- * Het pand heeft een eenvoudige, robuuste bebouwingsmassa. De footprint is in hoofdlijn rechthoekig;
- * Bouwmassa: De goothoogte is maximaal 4,5 meter. Nokhoogte: maximaal 7 meter. Het dak kent een flauwe helling;
- * Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing. Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het pand. Het dakvlak is repeterend;
- * De daken liggen in de richting van het oude kassencomplex ter plaatse, waarbij de kapvorm uit een zadeldak bestaat;
- * Het dakenlandschap wordt als ensemble vormgegeven, samen met de het kantoorgebouw. Daarbij is variatie in goot- en nokhoogte onderling mogelijk.

Architectonisch

- * Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, grote kappen, spanten, eenvoud, grote ramen en deuren. Eigentijds;
- * Gevelopeningen opnemen in gevelmateriaal. Hierdoor onopvallend.
- * Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
- * Dakramen en zonnecollectoren verzinken in het dakvlak;
- * Het dakvlak is gesloten en kent geen dakkapellen. Lichtstraten of openingen in het dakvlak zijn wel mogelijk;
- * Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes. Relatief groot aandeel van dak;
- * Daklijsten en gevels/constructie lopen in elkaar over;
- * Materiaal daken: dakpannen, leien, hout, staalplaten (geprofileerd); geen kunststoffen;
- * Materiaal gevels: basismateriaal is hout, baksteen, glas of andere hoogwaardige duurzame materialen/beplating zijn ook toegestaan;
- * Materiaal kozijnen: staal (gemoffeld), hout of aluminium; geen kunststoffen;
- * Spanten in hout of staal;
- * Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.

Overgang/rand

- * Waar grote gesloten gevels grenzen aan de terreininrichting, zo groen en diffuus mogelijk aankleden;
- * Denk hierbij ook aan groene gevels of klimplanten aan de gevels.

Sfeerbeelden bedrijfsloods



Renovatie kas met overkapping/terras

Stedenbouwkundig

- * Bestaande kas wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor gebruik als expositieruimte en theeschenkerij;
- * Stramienmaat en dakrichting zijn repeterend en blijven behouden;
- * Kas wordt opgenomen in terreininrichting en komt in lijn met kantoorgebouw;
- * Kas bestaat uit een dicht deel en een open deel (overkapping).

Architectonisch

- * Uitstraling: landelijk, stoer, robuust, spanten, eenvoudig. Eigentijds;
- * Spanten zichtbaar, in samenhang met kantoor;
- * Hoofdvorm: in principe eenvoudige rechthoekige vormen;
- * Het landelijke zit in de eenvoudige hoofdvorm van de gebouwen en de verhoudingen van de volumes;
- * Het gebouw bestaat uit twee delen; een open deel en tevens een dicht deel, waarbij het dak doorlopend is.
- * Materiaal daken: glas;
- * Materiaal gevels: basismateriaal is glas;
- * Materiaal constructie/kozijnen: staal of hout;
- * Kleur: aardse genuanceerde kleuren toepassen in bruin, antraciet, zwart en/of naturel hout.

Overgang/randen

- * Terreininrichting loopt door onder overkapping;
- * Groenstructuren sluiten aan bij vorm kas.

Sfeerbeelden kas/overkapping/terras



Opslagplaats

met klimplanten/vogelbosje

Constructie

- * Opslagbunkers voor opslag van groenafval, zand, grond, compost etc.
- * Uitstraling: functioneel, robuust, eenvoudig;
- * Materiaal: keermuur beton(lego blokken);
- * Hoogte: twee a drie lagen a 120cm;
- * Kleur: grijs/wit.

Sfeerbeelden

stapel betonblokken/klimplanten/
vogelbosje/oeverrand



Landschappelijke inpassing

- * Uitstraling: betonmuur bedekt met klimplanten, zodat betonblokken niet zichtbaar zijn in het landschap;
- * Bestrating: Opslagplaats bestraat met betonklinkerkei voor functionele en gladde ondergrond voor opslag, rest van terrein met halfverharding voor een natuurlijke uitstraling;
- * Twee inheemse bomen in de halfverharding sluiten aan bij bomenrij en vormen een entree naar de opslag.
- * Een vogelbosje met inheemse struikvormers op de hoek zorgt voor een groene inpassing van de opslagplaats en maskeert het zicht op de betonblokken vanuit het landschap.

Oeverrand/randen

- * Op de oeverrand worden verschillende inheemse bomen aangeplant, passend bij de reeds aanwezige bomen op de oeverrand;
- * De bomen zullen niet hoog opgekroond worden, zodat er minder zicht op de opslag zal plaats vinden.





Ontwikkelingskader & Beeldkwaliteitsplan Overhagen Velp

cultuurhistorisch, landschappelijk en beeldkwaliteit gericht ontwikkelingskader

een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van Overhagen te Velp